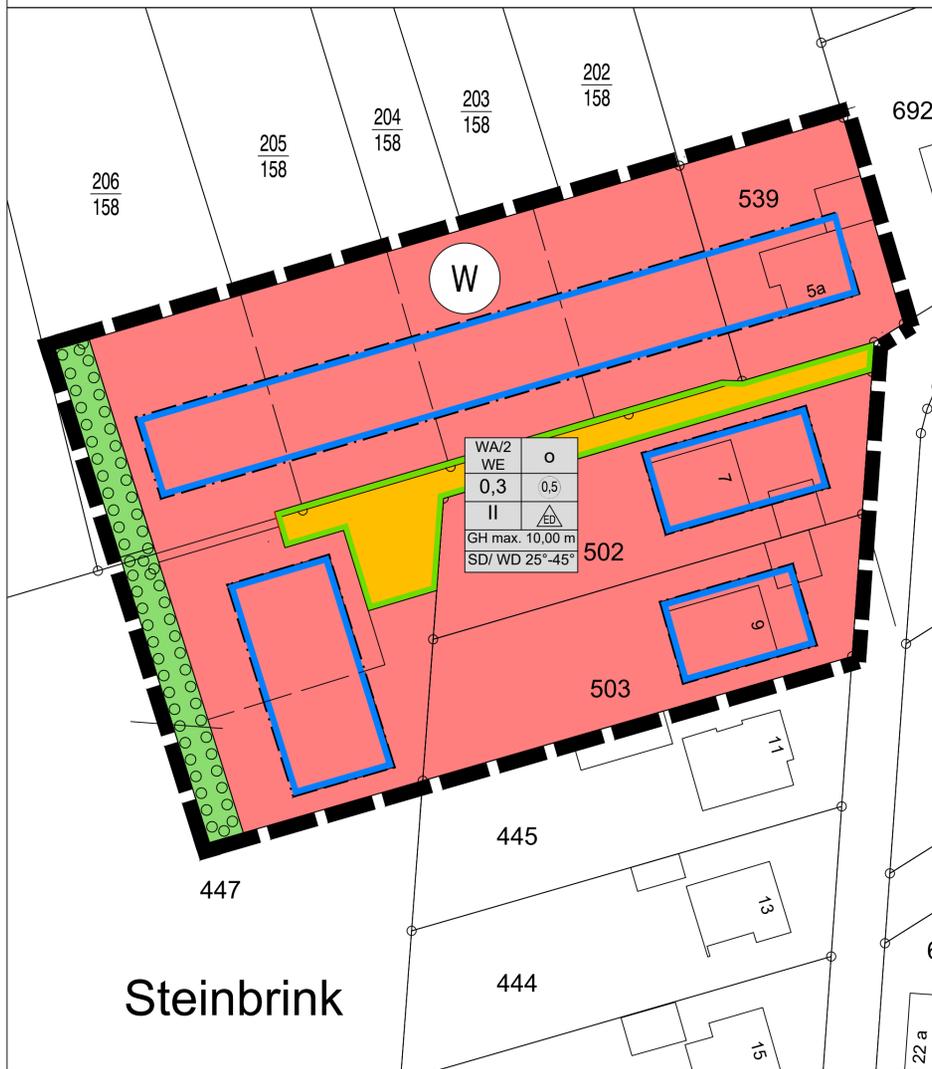


Stadt Erwitte

Ortsteil Schmerlecke

Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung der Kleefeldsiedlung"



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig.
Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Hinweise:
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
3. Gehölznahnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen.
4. Sollten bei Erdbearbeitungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
5. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
6. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
7. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
8. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
9. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist dem SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens fünf Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Kartographische Darstellung
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlagen: November 2018

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421).
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV.NRW S. 444).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planzeichen, Festsetzungen § 9 BauGB i. V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11)

- WA**
- 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
(4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
1. Tankstellen.

WA / 2 WE
2.6 Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 0,5**
2.1 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
- 0,3**
2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
- II**
2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

GH max. 10,00 m
maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Für Solaranlagen oder technische Dachaufbauten kann eine geringfügige Überschreitung zugelassen werden.
Die Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut.
Als unterer Bezugspunkt gilt der Abschluss der Fahrbahnfläche mit der dazugehörigen Entwässerungsrinne.
Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Dachabschluss/ Attika)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

- 0**
3.1 Offene Bauweise
- ED**
3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO +2
- 3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünfläche

13.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

■
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gebieteigen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG), mindestens aber eine zweireihige Hecke aus bodenständigen Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Hier ist ein mind. 5 m breiter Streifen mit einer zweireihigen Hecke aus gebietsigen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Laubgehölzen zu pflanzen und regelmäßig zu pflegen. Mit der Hecke ist einen Meter nach der Siedlungserweiterung zu beginnen. Der Abstand zwischen den Reihen sollte ebenfalls einen Meter betragen. Die Sträucher sind außerdem in einem Abstand von 50 cm zueinander zu pflanzen. Auf der übrigen Fläche des Pflanzstreifens ist eine Hochstaudenflur, welche aus Selbstbegrünung hervorgeht, anzulegen. Fehlentwicklungen wie z.B. Neophytenausbreitung ist gegenzusteuern.
Folgende Arten können angepflanzt werden:
Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer
Zulässig ist nur die im Plan angegebene Dachneigung zwischen 25° - 45°. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm versehen werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern entfällt, soweit diese solar technisch genutzt werden. Bei Nebenanlagen sind Flachdächer ohne Begrünung zulässig.

Glänzende (nach DIN EN 13 300) Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedungen höher als 1 m sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken und Sträuchern o.ä. aus gebietsigen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Gehölzen zulässig. Grenz ein Grundstück an zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, sind an einer Seite Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Andere Materialien (z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzäune) sind als grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche.
Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig (mittlerer Abflussbeiwert nach DIN 1986-100:2016-12 von 0,70) zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflastersystem mit mind. 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.). Diese Pflicht entfällt, wenn nachweislich auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

4. Garten und Bepflanzung
Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Das Einbauen von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnliche Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, ist nur in untergeordneten Teilflächen, max. 10 % des Vorgartens, zulässig. Die Kiestraufe (max. 50 cm Tiefe) ist von der Regelung nicht betroffen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstücks zwischen dem Gebäude und der Straße.
Bei einer Grundstücksfläche größer als 400m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm. Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mind. 3 standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 125 cm.

5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist naturschutz- und artenschutzkonform zu gestalten. Dies bedeutet:
• Verwendung von gerichtetem und abgeschirmtem Licht, um Lichtimmissionen ins Umfeld (insb. in das VS-Gebiet) zu vermeiden (Beleuchtungsverbot von Schutzgebieten nach § 35 BNatSchG).
• Verwendung von fiedermaus- und insektenfreundlichem Licht (Wellenlängen nicht kleiner als 540 qm, Farbtemperatur nicht größer als 2000 K).

- Sonstige Darstellungen**
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- abgerissenes Gebäude mit Hausnummer

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 3.638,5 Wertpunkten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1 a (3) BauGB wie folgt ausgeglichen:

Der Ausgleich des Eingriffs soll in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet auf der Fläche Gemarkung Schmerlecke, Flur 9, Flurstück 447 erfolgen. Hier werden ca. 1.400 m² Grünlandbrache angelegt. Hier werden ca. 1400 m² Grünlandbrache angelegt. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung von 2 auf 5 Punkte/m².

